

江苏建筑职业技术学院 合同

合同名称：湖西校区校园物业管理合同

合同编号：JYHXG052025156

2025年__月

第一部分 合同协议书

甲方：江苏建筑职业技术学院

乙方：徐州新华物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律法规的规定，本着自愿、平等的原则，甲、乙双方经友好协商，为明确各方在项目实施过程中的权利、义务，特订立本合同，以资共同遵守。具体约定如下：

1项目概况

1.1项目名称：江苏建筑职业技术学院湖西校区校园物业管理服务采购项目。

1.2项目地点：江苏建筑职业技术学院江苏省徐州市沛县东环路江苏建筑职业技术学院湖西校区C2楼（1-3层）、C4楼二层风雨操场、C5楼、C6楼及D2楼一层等三栋楼宇总面积约54291.58 m²，楼宇屋顶的面积为18723.51 m²。托管范围为各楼宇基座、周边散水内区域及各楼宇入楼台阶、门头和天井。。

1.3项目服务内容：校园物业管理服务。

2项目期限

乙方应于合同签订后365天内完成服务工作，提交服务成果。

3项目质量标准

3.1项目质量标准：其他：详见合同专用条款。

3.2项目人员资质要求：其他：详见合同专用条款。

3.3项目书面成果名称：无。

4项目价款

4.1合同总价：约¥1168185.72元；约人民币壹佰壹拾陆万捌仟壹佰捌拾伍元柒角贰分。

4.2价格形式：固定单价。

4.3付款进度：考核合格后，甲方付清合同价。

4.4履约保证金：乙方不需要缴纳。

4.5收费标准：无。

5合同代表

5.1甲方指派张毅同志为甲方代表，负责本合同的实施和协调。联系电话：15852091926。

5.2乙方指派夏晓慧同志为乙方代表，负责本合同的实施和协调。联系电话：15190740180。

5.3甲方联系邮箱：973021588@qq.com；乙方联系邮箱：48982409@qq.com。

5.4甲方承办部门名称：湖西校区管委会

6合同签约地点和时间

6.1签约地点：江苏建筑职业技术学院。

6.2签约时间：2025年9月18日。

7合同份数

7.1本合同一式柒份，具有同等法律效力。

7.2甲方执伍份（承办部门、归口管理部门、采购部门（招标办）、财务处、合同管理办公室各一份），乙方执贰份。

8合同附件：详见合同专用条款附件。

甲方：江苏建筑职业技术学院

甲方（盖章）：

住所：江苏省徐州市铜山区学苑路26号

法定代表人或委托代理人签字：

开具增值税专用发票相关信息：

单位名称：江苏建筑职业技术学院

单位地址：江苏省徐州市铜山区学苑路26号

号

税务识别号：123200006080247214

开户银行：江苏银行徐州科技支行

银行账号：1700000101201000958202

单位电话：0516-83996448

乙方：徐州新华物业管理有限公司

乙方（盖章）：

住所：徐州市复兴南路328号

法定代表人姓名：刘力

法定代表人或委托代理人签字：

开户银行：中国农业银行徐州市复兴路支行

行

账号：10235701040012841

税务登记号：913203007252144368

电话：15190740180

分 合同专用条款

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照江苏建筑职业技术学院湖西校区物业管理服务发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章物业管理服务基本情况

第一条 物业管理服务区域

物业名称 物业地址 物业区域及面积

湖西校区物业管理服务 湖西校区C2楼（1-3层）、C4楼二层风雨操场、C5楼、C6楼及D2楼一层等三栋楼宇总面积约54291.58 m²，楼宇屋顶的面积为18723.51 m²。托管范围为各楼宇基座、周边散水内区域及各楼宇入楼台阶、门头和天井。 建筑面（m²）：54291.58m²

需保洁面积（m²）：47169.7m²

第二条 物业管理服务内容

详见合同附件1

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

- 1.1 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。
- 1.2 物业管理服务工作要求：见合同附件2。
2. 物业管理服务人员要求
 - 2.1 对教室桌椅进行管理，按时开关门。
 - 2.2 协助做好校内活动的物业保障工作。
 - 2.3 爱护劳动工具及楼宇内的设施，上、下午课间休息时，清洁工必须坚守岗位，发现损坏公物的要及时报告。
 - 2.4 树立全心全意服务教学的思想，尽职尽责，吃苦耐劳，忠于职守。
 - 2.5 尊敬教师，爱护学生，遵守劳动纪律，不迟到，不早退，工作时间内有事要请假。
 - 2.6 注意节水节电，随手关灯、关窗。
 - 2.7 工作中发现和捡拾物品要交公。
 - 2.8 垃圾及时清运至指定垃圾存放点。
 - 2.9 完成保洁责任区工作外，领导交办的其他事项。
 - 2.10 员工健康证、身份证以及其他政府部门、公安部门要求的相关证件齐全。
 - 2.11 员工的人事资料（健康证、身份证、聘用合同）需每学期开学前提交校方相关物业管理部门，需由物业公司经理签名和单位盖章。员工离职新员工就职需及时告知并提交聘用合同。
 - 2.12 重要岗位的人员如离职，则需在接到员工离职申请（包括口头离职）的1天内，上报校方相关物业部门，其他岗位需2天内上报校方相关物业部门。
 - 2.13 学校提供给物业管理公司的所有办公设备、物资器材和房屋等，不得转移及改变使用功能，如因使用人员工作（操作）失误或者人为造成损坏的，一律由物业管理公司负责赔偿。
 - 2.14 员工统一服装，着装整齐，佩戴明显标志。
 - 2.15 有完善的员工培训和实施计划。
 - 2.16 物业公司员工需遵守学校规章制度，如遇员工窃取校方资产，物业公司除了赔偿损失外，另扣除当月1%的物业管理费。
 - 2.17 内务规范，搞好卫生工具存放点的内务整理。
 - 2.18 按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后5个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。
 - 2.19 其他要求见《物业从业人员日常行为规范》：见合同附件6。
3. 物业管理服务人员要求：见合同附件3。

4. 采购需求：见合同附件4。

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

5.1 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

5.2 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后5个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

5.3 验收组织方式：自行组织 委托第三方组织

验收主体：

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：是 否

是否邀请专家参加验收：是 否

是否邀请服务对象参加验收：是 否

是否邀请第三方检测机构参加验收：是 否

是否进行抽查：是 否

验收组织的其他事项：

5.4 履约验收时间：（计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起 日内组织验收）

5.5 履约验收方式：一次性验收

分期/分项验收：（应明确分期/分项验收的工作安排）

5.6 履约验收程序：

5.7 履约验收的内容：（应当包括每一项技术和商务要求的履约情况，特别是落实政府采购扶持中小企业，支持绿色发展和乡村振兴等政策情况。）

6. 物业管理服务人员工资要求

6.1 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

6.2 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：① 加班加点的工资；② 中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③ 劳动者按下限缴存的住房公积金；④ 法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

6.3 工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 达到江苏建筑职业技术学院《物业管理服务考核评分标准》（见合同附件5）90分以上。

2. 在有重大接待任务及重要检查时，不出现严重问题。

3. 不出现水、电安全事故。

4. 严格执行上级有关部门防疫规定，认真履行消毒防疫措施。

5. 日常保洁，同一部位不能出现3次以上问题。

6. 要求按时巡视环境、设备，不得造成损失。

7. 要求及时发现水、电设备故障。

8. 要求及时发现空房未上锁并及时处理。

9. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。

10. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。

11. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为。

12. 物业服务人员要求按规定统一着装。

13. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错。

14. 不得消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉、未能按时完成工作。

第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费

第五条 物业管理服务期限（合同期限）

自合同签订生效之日起1年。

第六条 物业管理服务费

1. 本合同总价：¥ 大写：人民币。

2. 经双方协商一致，选择以下第 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

(1)合同总价的百分之十(10%)即¥ 大写:人民币,在合同签订生效,甲方自收到发票(发票金额为合同总价的10%)后10个工作日内,将资金支付到合同约定的乙方账户。

(2)预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后,每月物业管理服务费=物业管理服务费(即合同总价)*90%/12”。

第二种付款方式((提交预付款保函的)

(1)合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大写:人民币 作为预付款,在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大写:人民币的预付款保函,甲方自收到发票(发票金额为合同总价的40%)后10个工作日内,将资金支付到合同约定的乙方账户。

(2)预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后,每月物业管理服务费=物业管理服务费(即合同总价)*60%/12”。

第三种付款方式

在签订合同时,如乙方明确表示无需预付款的,甲方可凭考核结果按月支付乙方服务费。(注:此条符合苏财购(2020)52号文件要求)每月物业管理服务费=物业管理服务费(即合同总价)/12。

3. 每月物业管理服务费的支付

每月甲方按验收(考核)结果,收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付当月物业管理服务费,由甲方办理政府采购资金结算手续,经审核后支付给乙方。具体如下:

3.1验收(考核)结果按照《物业管理服务考核评分标准》考核得分在90分以上(含90分)的,全额支付合同约定的“每月物业管理服务费”;

3.2验收(考核)结果按照《物业管理服务考核评分标准》考核得分在89—80分(含80分)之间的,实际支付物业管理服务费为:合同约定的“每月物业管理服务费”-[(89-实际得分)*2000] (注:不足89分的,每扣一分,扣减物业管理服务费2000元。);

3.3验收(考核)结果按照《物业管理服务考核评分标准》考核得分在80分以下的,全额扣除合同约定的“每月物业管理服务费”,甲方有权保留与乙方提前终止合同的权利。

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时,甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验:

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等;
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备(高低压)、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等;
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时,甲方应根据乙方需要移交相关资料;
2. 合同终止时,乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- 1.1甲方对委托管理使用的房产、设施、设备等资产享有法定的所有权,拥有国有资产的保护权和使用监督权。甲乙双方应对签约服务范围所使用 and 管理的国有资产登记造册进行法定移交。
- 1.2甲方主管部门负责对乙方日常管理与服务进行定期和不定期的检查、监督。凡属学校资产,乙方倘若要求改变其结构、形态、使用性质的,均应事先征得甲方主管部门的同意,否则甲方有权视为违约。
- 1.3审定乙方制定的物业管理规章制度和物业管理实施计划、方案。
- 1.4监督检查乙方物业管理工作实施情况,因乙方责任给甲方造成重大责任事故或重大经济损失的,甲方有权终止合同并要求乙方予以赔偿。
- 1.5有权要求乙方立即改正和解决因乙方原因造成的物业服务区域内危及甲方物业安全和师生员工人身财物安全等安全隐患问题。
- 1.6甲方有权建议乙方对不符合要求的物业管理人员予以辞退。
- 1.7甲方授权乙方对其物业管理服务区域内违反国家和地方政府物业管理法规政策的行为进行处理:包括责令停止违章行为、要求赔偿经济损失及支付违约金、对故意损坏公物或拒不改正违章行为的责任

人采取处罚措施。

1.8建立工作例会制度,定期通报情况,分析解决问题。协助并指导乙方全面了解校区工作情况和服务需求,共建管理有序、服务到位、环境优美、治安良好、双方关系融洽、实现双赢效果的物业管理格局。

1.9代表并维护本单位师生员工的合法权益。

2. 甲方的义务

2.1在服务期限内,甲方向乙方移交所委托管理区域内的各类钥匙和便于乙方开展正常物业管理的相关资料,并在乙方管理期满时予以收回。

2.2在服务期限内,甲方向乙方提供管理必需的办公用房(地点双方协商确定),并提供办公用房的水电,水电费用按照徐州市居民用水、电价格标准收取。

2.3教育师生员工遵守学校的规章制度、爱护公物、尊重物业管理人员及其劳动;教育师生员工遵守、执行乙方物业管理的相关制度及规定。

2.4听取师生员工的意见及建议,并及时反馈给乙方,引导乙方按照甲方要求开展物业管理服务工作。

2.5检查考核乙方管理服务工作要实事求是、公平公正,记录准确明晰。

2.6负责协调、处理教职员工、学生与乙方发生的各种纠纷,协调涉及物业管理区域内学校内部各部门的关系,为乙方的管理工作提供便利。

2.7不干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的正常管理活动。

2.8负责履行法规政策规定由甲方承担的其他责任。

2.9按合同约定支付物业服务费用。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

1.1有权要求甲方按合同约定支付物业服务费用。

1.2服务期限内乙方享有双方约定的房屋、设备、设施的使用权。

1.3乙方根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制定乙方物业服务的各项规章制度、实施细则和管理办法,提交并经甲方审定后组织实施,自主开展各项物业管理服务活动。

1.4乙方有权按甲方标准自行选聘各类管理人员,该人员与乙方建立劳动关系,由乙方进行管理,与甲方无关。

1.5乙方按时支付物业管理中所需人员的工资、管理用品、工具、设施、设备、劳保用品、人员保险等费用。

1.6有权自主选聘管理人员承担本物业的管理业务并支付费用,但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位,重大项目的更改必须与甲方协商。未经甲方同意,不得将重要专项业务承包、转包给个人或其他单位。

1.7有权规劝、制止师生员工违反物业管理规章制度以及其他的违章行为。有权依照法规政策、本合同的规定对违反物业管理规章制度的行为进行处理或者建议甲方予以处理。

2. 乙方的义务

2.1乙方不得分包本项目。

2.2依据双方物品交接清单和乙方使用实际,乙方负责对管理的区域内资产的保管和正确使用与保养责任,不得改变其结构功能,如需要改变须得到甲方书面同意。托管期满后,乙方必须向甲方移交原委托管理的物业管理档案、资料等,按时移交乙方所管理的所有属于甲方房屋、设施、设备等公共财产。

2.3根据有关法律、法规及本协议的约定,制定物业管理制度,建立、健全物业管理的档案,并接受甲方的管理监督。

2.4非经甲方同意,对楼宇辅房、场地、设施、设备等不得出租、出借、转让、调换及作任何非物业管理的使用。

2.5自觉履行投标文件中所承诺和确定的管理服务项目及质量标准,实施服务、管理、育人一体化管理,根据甲方的工作需要,及时有效地调整其工作职责要求。

2.6制定切实可行的内部管理规章制度,加强人员管理,努力提高服务质量和管理水平。自觉遵守甲方的有关规章制度并依据合同接受甲方的监督、检查、考核,对甲方提出的问题及时进行整改。

2.7乙方经费独立核算自负盈亏。乙方在所属区域实行有偿服务的,必须事先经甲方同意。

2.8按甲方要求做好对委托管理项目的监督和管理的工作,遵守甲方的各项规章制度,同时必须遵守本合同、招标文件(或附件)和乙方投标文件中的内容。

2.9切实履行本合同并依法经营,严格执行各级物业管理服务标准以及双方在合同中的有关约定,提供

优质服务,完成甲方委托乙方的管理服务事项。

- 2.10自觉接受有关政府部门和甲方湖西校区管委会的指导、监督和检查;出台新的重大管理措施须与甲方协商并经甲方同意。
- 2.11乙方应服从甲方湖西校区管委会管理,乙方所用员工应到湖西校区管委会登记备案。员工使用须符合徐州市劳动部门用工规定,乙方与员工发生的一切劳动纠纷与甲方无关,由乙方承担。
- 2.12负责做好乙方人员的安全教育与管理工,乙方人员工作期间若出现人身财产安全等责任事故,相关情况处理均由乙方全部承担,与甲方无关。
- 2.13对破坏公共设施、物品的行为进行规劝和制止。发现违法行为及时制止,并向甲方或者政府主管部门报告。
- 2.14每月不少于1次向甲方湖西校区管委会汇报物业管理工作的情况,及时反馈物业管理存在的新情况、新问题。经常性地对物业管理计划的落实情况进行自查,并根据检查的情况及时进行调整。
- 2.15乙方负责物业管理区域的水电暖设施设备、上下水管道、落水管、排污管、公用照明、门窗、玻璃、家具等公共财物的巡查工作,发现有损坏及时向甲方湖西校区管委会汇报。下雨前后需对屋面的落水口进行及时的巡查与义务清理,保持落水管的通畅,防止雨水的异常渗漏。
- 2.16乙方加强物业服务区域内水电管理,做好用水、用电的管理与正常供应等事宜,合理使用水电,厉行节约,杜绝长明灯、长流水等现象;及时制止物业服务区域内乱扔、乱倒、随地吐痰等不文明行为,对学生违法甲方规章制度以及物业管理规定的行为给以提示、劝诫和批评,共建节约型文明和谐校园。
- 2.17乙方负责做好日常物业管理台账、物业人员培训、档案资料收集整理等工作;负责管理与物业相关的工程图纸、用户档案与竣工验收资料。每月月初将上一月的管理台账等资料汇总并装订成册交与后勤管理中心。
- 2.18乙方项目经理、主管手机保持24小时畅通。乙方负责各楼宇的值班固话需保持畅通,并承担固话的费用。
- 2.19负责甲方委托的其他管理服务项目。
- 2.20负责履行法规政策规定由乙方承担的其他责任。
- 2.21本合同终止时,乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于物业使用人的财产及时完整的移交给甲方。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

- 1.乙方按合同履行,甲方按合同约定支付物业管理服务费,甲方每逾期10天,甲方向乙方支付当月物业管理服务费(0.1)%的违约金,但违约金的总数不超过当月物业服务费用的(1)%。
- 2.乙方违反合同的有关规定未能按要求在限期整改的,甲方有权视情况对其收取一定的违约金,每次500-2000元。如连续两次整改不到位甲方有权翻倍收取违约金,甚至有权单方面解除合同,此间给甲方造成的一切损失由乙方承担。
- 3.乙方在管理期间如因管理不善发生治安、治保、消防、卫生管理重大责任事故除直接责任人要承担民事、刑事责任或相应的经济赔偿外,乙方要承担相应的管理责任。
- 4.服务期内如因管理不善在楼宇内发生重大失窃、失火、打架斗殴等事件,乙方负有相应管理责任,甲方有权收取乙方一定的违约金,每次2000-10000元。
- 5.若乙方的服务人员数量不达标,甲方将按实际的缺口人数按沛县的最低工资标准从物业服务费中进行扣除;若乙方将服务项目进行了转包,甲方有权随时中止合同。
- 6.以下情况乙方不承担责任:
 - 6.1因不可抗力导致物业管理服务中断的;
 - 6.2乙方已履行本合同约定义务,但因物业管理客观因素造成损失的;
 - 6.3因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已书面告知甲方和物业使用人,暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的;
 - 6.4因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。
 - 6.5双方其他的违约责任按《中华人民共和国民法典》的有关条款处理。

第十三条 本合同在下列条件全部满足后生效,生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准:

- 1.双方加盖公章或合同专用章;

2. 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 0 %提交的履约保证金。（乙方以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方。乙方可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购（2023）150号）规定）。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0066]为准。

第十六条 合同一式七份，具有同等法律效力，甲方 一 份，乙方一份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同（ ）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（ ）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

附件1

物业管理服务工作要求.docx

附件2

采购需求.docx

附件3

物业从业人员日常行为规范.docx

附件4

物业管理服务考核评分标准.docx

附件5

物业管理服务内容.docx

附件6

物业管理服务人员要求.docx